



Esisopimuksen tekeminen määräalan myymisestä ja vuokrasopimuksen tekemisestä / Rudus Oy

VD/3493/10.00.01.00/2014
J-VN/LM-H/SH/JB

Rudus Oy:n ja Vantaan kaupungin kesken on käyty neuvotteluja Vantaan Ojangossa sijaitsevista maa-alueista. Vantaan kaupungin tarve neuvotteluissa on ollut saada omistukseensa Rudus Oy:n omistama asemakaavan muutoksen nro 002175 mukainen noin 10 389 m² suuruinen Pitkäsuontien katualue, jotta saadaan rakennettua kulkuyhteys Kehä III:lta syksyllä toimintansa aloittavalle Vantaan Energian jätevoimalalle.

Kaupunki ei saa katualuetta haltuunsa, koska se ei ole katua alueen ensimmäisessä asemakaavassa. Katua ei voida myöskään lunastaa, koska asemakaavan muutos ei ole tullut voimaan. Katualue tulee täten ostaa. Ostoesitys valmisteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi 2.6.2014 pidettyyn kokoukseen.

Katualueen myymisen ehdoksi Rudus Oy on asettanut, että Vantaan kaupunki tekee yhtiön kanssa samanaikaisesti esisopimuksen noin 19 261 m² suuruisen määräalan myymisestä yhtiölle ja myy lisäksi yhtiölle erillisen noin 45 m² suuruisen määräalan kaupalla, joka voidaan tehdä viranhaltijan päätöksellä. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen 002175 mukaan erityistoimintojen (E) korttelialuetta nro 92201 tehokkuudella noin 0,42 ja rajoittuvat Ruduksen nykyiseen toiminta-alueeseen.

Korttelimaan hinnaksi on sovittu 60 €/m².

Rudus Oy haluaa kirjattavaksi esisopimukseen, että Vantaan kaupunki vuokraa myytävästä määräalasta yhtiön käyttöön heti esisopimusesityspäätöksen tultua voimaan sen noin 7 000 m² suuruisen alueen sopimuskohteesta, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:n käytössä vuokrasopimuksella. Viimeistään sen jälkeen kun vuokrasopimus on päättynyt 31.12.2015, ja aluetta koskevat mahdolliset puhdistamistoimenpiteet on tehty, vuokraoikeus laajennetaan koskemaan koko myytävää aluetta.

Rudus Oy haluaa kirjattavaksi esisopimukseen myös sen, että kaupunki lupautuu esisopimuksessa antamaan yhtiölle valtakirjan ympäristölupien ja muiden toiminnassa tarvittavien lupien hakemiseksi esisopimuksen kohteelle. Perusteena tälle on, että lupaviranomaiset voivat valmistella vaikkakaan eivät voi tehdä lupapäätöksiä kohteelle ennen kuin kaavamuutos on tullut voimaan. Yrityspalvelut antaa valtakirjan erillisenä asiakirjana.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Rudus Oy ovat sopineet seuraavaa:

Vantaan kaupunki luovuttaa Rudus Oy:lle 1 155 660 euron kauppahinnalla oheisen karttaliitteen mukaisen noin 19 261 m² määräalan Vantaan kaupungin omistamasta Länsisalmen kylän tilaan Långmossa 2, RN:o 15:4 (92-410-15-4) kuuluvasta määräalasta M601 (92-410-15-4-M601). Luovutettava kohde on asemakaavan muutoksen 002175 mukaista erityistoimintojen (E) korttelialuetta nro 92201.

Rudus Oy on vaatinut, että kauppa tulee sitoa asemakaavan 002175 voimaantulon lisäksi siihen, että Rudus Oy on tehnyt ostopäätöksen kaupan kohteesta. Koska kaupungille on välttämätöntä saada omistukseensa Pitkäsuontien katualue, niin tässä erityistapauksessa kaupungin on suostuttava kyseiseen poikkeukselliseen edellytykseen. Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on siis, että asemakaavan muutos nro 002175 on tullut voimaan ja että Rudus Oy on tehnyt ostopäätöksen kohteen ostamisesta. Tässä erityistapauksessa kaupunki on suostunut Rudus Oy:n pyyntöön siitä, että lopullinen luovutuskirja tulee tehdä kuuden kuukauden kuluessa edellytysten täyttymisestä.

Koska asemakaavasta on valitettu, niin esisopimus on voimassa 10 vuotta, kuitenkin siten, että mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen tai Rudus Oy ei ole tehnyt ostopäätöstä kaupan kohteesta neljän (4) vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta, tämä sopimus raukeaa.



Lisäksi kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle kaupan kohteen itäpäästä sen noin 7 000 m² suuruisen alueen, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:llä vuokralla siten, että vuokrasopimus astuu voimaan kun esisopimus on allekirjoitettu. Loput alueesta vuokrataan viimeistään sen jälkeen kun Hyvinkään Tieluiska Oy:n maanvuokrasopimus sopimukseen liittyvien puhdistamisvelvoitteiden hoitamisen jälkeen on päättynyt 31.12.2015. Vuokrasopimukset ovat voimassa siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja esisopimuksen mukainen kauppa on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 5 vuotta. Mikäli asemakaava ei ole tullut voimaan em. 5 vuoden aikana, niin alue vuokrataan siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan, kuitenkin enintään seuraavaksi 5 vuodeksi. Vuokra-aika on täten enintään 10 vuotta ja sopimuksen loppumisaika on kummallekin sopimukselle sama. Vuokran määrä on 3 €/m² vuodessa, joten vuosivuokra n. 7 000 m² alueesta on 21 000 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) lain sallimalla tavalla.

Vuokrasopimusten kattaessa esisopimuksen mukaisen Rudukselle myytävän n. 19 261 m² suuruisen alueen kokonaan, on vuosivuokra 57 783 euroa. Kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista annettava vuokravakuus on vuosivuokran suuruinen, joten vuokralaisen tulee antaa kaupungille lisävakuus vuokra-alueen muutoksen jälkeen siten, että vakuuden yhteismäärä vastaa sen hetkistä koko alueen vuosivuokraa.

Vuokrasopimuksen muut ehdot ovat yleisesti käytettävien vastaavanlaisten vuokrasopimusehtojen mukaiset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisen esisopimuksen määräalan luovutuksesta Rudus Oy:n kanssa ja
- b) yrityspalveluilla on oikeus tehdä sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia

Päätetään, mikäli kaupunginhallitus päättää tehdä a-kohdan mukaisen esisopimuksen Rudus Oy:n kanssa, että

- b) kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle kaupan kohteen itäpäästä sen noin 7 000 m² suuruisen alueen, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:llä vuokralla siten, että vuokrasopimus astuu voimaan kun esisopimus on allekirjoitettu. Loput alueesta vuokrataan viimeistään sen jälkeen kun Hyvinkään Tieluiska Oy:n maanvuokrasopimus sopimukseen liittyvien puhdistamisvelvoitteiden hoitamisen jälkeen on päättynyt 31.12.2015. Vuokrasopimukset ovat voimassa siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja esisopimuksen mukainen kauppa on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 5 vuotta. Mikäli asemakaava ei ole tullut voimaan em. 5 vuoden aikana, niin alueet vuokrataan siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan, kuitenkin enintään seuraavaksi 5 vuodeksi. Vuokrasopimukset ovat täten voimassa enintään 10 vuotta ja sopimusten loppumisaika on kummallekin sopimukselle sama. Vuokran määrä on 3 €/m²/vuosi, eli alkuun 21 000 euroa. Kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista annettavan vuokravakuuden määrä on vuosivuokran suuruinen. Vuokra-alueen ja vuosivuokran muuttuessa tule vuokralaisen antaa kaupungille lisävakuus siten, että kokonaisvakuuden määrä on tuolloisen vuosivuokran mukainen.
- c) kaupunki antaa Rudus Oy:lle erilliset valtakirjat esisopimuksen kohteelle tarvittavia ympäristölupia sekä muita toiminnassa tarvittavia viranomaislupia varten

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja teki päätösesitykseensä teknisiä korjauksia sekä lisäsi uuden e -kohdan seuraavasti:

- e) yrityspalveluilla on oikeus tehdä maanvuokrasopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

Päätös:



Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisen esisopimuksen määräalan luovutuksesta Rudus Oy:n kanssa ja
- b) yrityspalveluilla on oikeus tehdä sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia

Päätetään, mikäli kaupunginhallitus päättää tehdä a-kohdan mukaisen esisopimuksen Rudus Oy:n kanssa, että

- c) kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle kaupan kohteen itäpäästä sen noin 7 000 m² suuruisen alueen, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:llä vuokralla siten, että vuokrasopimus astuu voimaan kun esisopimus on allekirjoitettu. Loput alueesta vuokrataan viimeistään sen jälkeen kun Hyvinkään Tieluiska Oy:n maanvuokrasopimus sopimukseen liittyvien puhdistamisvelvoitteiden hoitamisen jälkeen on päättynyt 31.12.2015. Vuokrasopimukset ovat voimassa siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja esisopimuksen mukainen kauppa on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 5 vuotta. Mikäli asemakaava ei ole tullut voimaan em. 5 vuoden aikana, niin alueet vuokrataan siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan, kuitenkin enintään seuraavaksi 5 vuodeksi. Vuokrasopimukset ovat täten voimassa enintään 10 vuotta ja sopimusten loppumisaika on kummallekin sopimukselle sama. Vuokran määrä on 3 €/m²/vuosi, eli alkuun 21 000 euroa. Kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista annettavan vuokravakuuden määrä on vuosivuokran suuruinen. Vuokra-alueen ja vuosivuokran muuttuessa tule vuokralaisen antaa kaupungille lisävacuus siten, että kokonaisvakuuden määrä on tuolloisen vuosivuokran mukainen.
- d) kaupunki antaa Rudus Oy:lle erilliset valtakirjat esisopimuksen kohteelle tarvittavia ympäristölupia sekä muita toiminnassa tarvittavia viranomaislupia varten ja
- e) yrityspalveluilla on oikeus tehdä maanvuokrasopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

Merkittiin, että jäsen Marja Kyyrö jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Rudus Oy:n vaatimusta valtakirjan antamisesta ympäristölupien ja muiden toiminnassa tarvittavien lupien hakemiseksi esisopimuksen kohteelle ei voida mielestäni pitää lainmukaisena.

Mikä olisi valtakirja erillisenä asiakirjana ?

Kaupunkisuunnittelu ei voi ohittaa lainmukaista reittiä.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä (valituksenalaisessa) asemakaavassa alue on katualuetta. Mielestäni ei ole syytä suostua 1 ha:n ostamiseen 60 euron neliöhinnalla edellisen kaavan mukaisena T-alueena 0,40 tonttitehokkuudella."

Kaupunginhallitus 9.6.2014 § 39

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukainen esisopimus määräalan luovutuksesta Rudus Oy:n kanssa, ja
- b) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Karttaliite Rudus Oy:lle myytävästä alueesta
- Karttaliite, maanalaiset johdot
- Maanvuokrasopimusluonnos



- Karttaliite Rudus Oy:lle vuokrattavasta alueesta

Täytäntöönpano: maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

maanmittausteknikko Sirpa Hannula, puh. 8392 3352, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi